

~~Art. 3. Les travaux ou actes permis concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Le présent permis est exécutoire 30 jours après sa réception. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du présent permis, celui-ci est suspendu durant toute la durée de la procédure de recours administratif.

Art. 6. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 7. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du 09/09/2004 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2022 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/06/2023 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande initiale vise à régulariser un permis octroyé le 29/09/2017 pour la construction de 35 appartements et 2 bureaux : construire un volume technique en zone cours et jardins, modifier la façade à rue et modifier l'aménagement intérieur ;

Considérant qu'un PV d'infraction a été établi pour le bien à la suite d'actes et travaux exécutés sans permis d'urbanisme préalable ; que la demande vise à régulariser la situation infractionnelle ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le bien à la suite d'actes et travaux exécutés sans permis d'urbanisme préalable ;

Considérant que la demande initiale déroge à un permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Permis de lotir 07/LAFD/168366 (d.d. 08/06/2008) :
 - A Densité, occupation des sols et rapport P/S
 - B Superficies
 - C Implantation et affectation
 - D Gabarits
 - F Esthétique et matériaux

Considérant que la demande initiale déroge au RRU visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Titre I : 3 (implantation de la construction en mitoyenneté), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 7 (implantation d'une construction isolée), 8 (hauteur d'une construction isolée) et 13 (Maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que la demande initiale déroge au règlement d'urbanisme communal visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Règlement sur les bâtisses et la voirie, article 35 Présence d'une plinthe en pierre de taille dure ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande initiale en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 16/06/2023;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/07/2023 portant les références CP.2017.0135/6, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du PRAS, Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application du PRAS , Prescription particulière 4.5.1° Modification des caractéristiques urbanistiques , Zone de Forte Mixité ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'incidences MPP de 30 jours ;
- Application de l'article 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;

Considérant que la demande initiale a également été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21. Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 29/08/2023 au 27/09/2023 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 10/10/2023, libellé comme suit :

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 29/08/2023 au 27/09/2023 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Attendu que le bien à régulariser se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien a fait l'objet d'un procès-verbal initial en date du 22/09/2021, PV ISA/2021-42, qu'il relève que les travaux ont été exécutés après la délivrance du permis d'urbanisme 07/PFD/622455 du 27/09/2017 sans que le demandeur se soit acquitté du paiement des charges d'un montant de 117,050€ ;

Considérant que l'objet de la demande vise à :

- Régulariser la construction d'un immeuble de 15 logements et 2 bureaux à rue, et un bâtiment de 20 logements en intérieur d'îlot, et un parking souterrain de 39 emplacements à moteur sans permis valable;
- Régulariser le 3ème étage du bâtiment à rue sans recul, et 2 étages en recul à partir du 4e niveau ;
- Régulariser la modification de la façade à rue, à savoir un revêtement en tôle déployée blanche au lieu du grès céramique imitation marbre blanc ;
- Régulariser les terrasses des 2e et 3e et 4e étages sans recul latéral de 1m90 ;
- Régulariser la modification de l'aménagement intérieur et l'absence de local poussette ;
- Régulariser la construction d'un volume technique en zone cours et jardin ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2023 au 27/09/2023 et a donné lieu à 0 lettres et/ou remarques ;

Considérant que le projet a été mis à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- Application du PRAS, Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- Application du PRAS , Prescription particulière 4.5.1° Modification des caractéristiques urbanistiques , Zone de Forte Mixité
- Application de l'article 153 §2.1 et 2 du COBAT MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
- 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
- 7 : implantation d'une construction isolée ;
- 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- Application de l'art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir 07/LAFD/168366 (d.d. 08/06/2008)
 - A Densité, occupation des sols et rapport P/S ;
 - B Superficies ;
 - C Implantation et affectation ;
 - D Gabarits ;
 - F Esthétique et matériaux ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'incidences MPP de 30 jours ;
- Application de l'article 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;
- Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- PRAS : application de la prescription particulière 21. Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- SIAMU ;
- Access&Go ;

Considérant que la demande concerne un bâtiment comprenant un parking couvert de plus de 25 emplacements pour véhicule à moteur, qu'elle est soumise à rapport d'incidences, que celui-ci est accusé complet en date du 14/06/2023 ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme seront imposées à l'occasion de la délivrance du permis d'urbanisme ;

Situation à régulariser :

Attendu que le bien à régulariser a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué, que faute de paiement des charges par le demandeur, le permis est périmé ;

Considérant que la demande vise à démolir d'anciens hangars et construire 2 immeubles de logements ;

Considérant que le bâtiment A est construit à front de l'avenue Dumonceau et le bâtiment B est construit en intérieur d'îlot et que les deux bâtiments sont reliés en sous-sol par le parking et les caves ;

Considérant que le bâtiment A accueille 15 logements répartis en 5 studios, 5 appartements 1 ch et 5 appartements 2 ch et que le bâtiment B accueille 20 logements répartis en 3 appartements 1 ch, 15 appartements 2 ch, 2 appartements 3 ch ;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée est à l'alignement, que les niveaux supérieurs présentent des loggias et terrasses ;

Considérant que le bâtiment A présente une densité de logements cohérente au quartier, que des locaux pour profession libérales prennent place au rez-de-chaussée, que le bâtiment est situé en zone de forte mixité, que dès lors ils participent à l'animation du bâtiment sur la rue ;

Considérant que la distance entre les bâtiments A et B est suffisante, qu'un recul plus important vers les jardins des maisons sis avenue du Général Dumonceau est créé par le recul présents aux étages ;

Considérant que les toitures sont végétalisées et participent aux qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le gabarit R+3 et 2 niveaux en recul du bâtiment A ne prend pas en compte la lecture de l'ensemble de la rue ;

Considérant que les bâtiments comportent des emplacements pour poussettes (élargissement des couloirs d'entrée), à l'exception du bâtiment A ;

Considérant néanmoins que la construction des immeubles a été érigé durant la période de validité du permis périmé, que les constructions en diffèrent partiellement :

- Création de 6 boîtes fermés au sous-sol ;
- Suppression du local poussette du rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- Au 1er étage, terrasse avant sur l'ensemble du niveau habité, élargie d'1m50 ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Au 2e et au 3e et au 4e étages, terrasse sur toute la largeur sans respecter 1m90 de recul latéraux ;
- Au 3e étage, la terrasse devient une loggia similaire aux étages inférieurs, sans recul à l'alignement ;
- Au 4e étage, la terrasse prend place sans recul à l'alignement ;
- Les 4e et 5e étages sont plus haut que les voisins mitoyens de gauche et de droite ;
- Revêtement de façade du bâtiment avant en partie haute en tôle ondulée ;

Motivation :

A/ Instances

Considérant que l'avis SIAMU n'a pas encore été émis, qu'il y a lieu d'obtenir un avis favorable de celui-ci ;

B/ Gabarit

Considérant que le permis 07/PFD26652 est périmé, que le contexte urbanistique, sociétale et environnementale a évolué depuis lors, que cependant les motivations appelées lors de son instruction ne sont pas remises en question ;

Considérant que les modifications d'aménagement intérieur modifient le confort du bâtiment A;

Considérant que la suppression de la zone de rangement poussette séparée du bâtiment A n'est pas acceptable, qu'il s'agit d'un immeuble accueillant des logements destinés à des familles, qu'il convient de prévoir un local de rangement suffisamment dimensionné et sécurisé au plus près de l'entrée du bâtiment A;

Considérant que les terrasses du 3e et du 4e étages ne respectent pas le RRU, qu'il y a lieu de respecter 1m90 de recul de la mitoyenneté, supprimer les garde-corps inutiles en conséquence et végétaliser les zones inaccessibles sur tous les niveaux concernés ;

Concernant que le 3e étage est implanté sans recul, que la terrasse du 4e étage prend place depuis l'alignement jusqu'au recul dudit niveau, qu'il en résulte une terrasse présentant une profondeur importante et implantée en hauteur dans une rue résidentielle peu large, qu'il y a lieu de réduire la hauteur du bâtiment et implanter le 3e étage en recul, de limiter la profondeur de la terrasse du 4e étage en conséquence ; que dès lors la dérogation au RRU Titre I article 5 n'est pas acceptable, qu'il y a lieu dès lors de limiter la hauteur du bâtiment au R+2, et de placer le 3e étage en recul en respectant le RRU ;

Considérant que la hauteur de toiture arrière des 4e et 5e étages est plus haute que les constructions voisines, que le dépassement est limité à 50cm, que le projet est en dérogation au RRU Titre I article 4 et 6 sur ces emplacements, que cependant il n'engendre pas de nuisances sur les alentours, que dès lors les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le revêtement de façade au-dessus des terrasses avant est un enduit de teinte foncée, qu'il ne permet pas la lecture du gabarit du bâtiment avant, que les teintes foncées s'accordent peu au cadre urbain environnant et participe à la surchauffe de la construction et de son environnement immédiat qu'il y a lieu de placer un revêtement clair en partie haute de ces terrasses, afin de d'améliorer la lecture de la hauteur de la façade avant ;

Considérant que le bâtiment B est situé à l'arrière du bâtiment A, qu'il s'implante à une distance de 22m de celui-ci, qu'il est situé à distance des mitoyens, qu'il est construit selon le permis délivré durant sa validité, que dès lors les dérogations au RRU Titre I articles 7 et 8 sont acceptables ;

Considérant que le permis de lotir 07/LAFD/168366 (d.d. 08/06/2008) – PL33 visait l'implantation d'un complexe industriel partiellement sur les parcelles concernées par le projet, que la demande vise la régularisation d'un bâtiment résidentiel en dehors de la zone d'implantation industrielle, que les prescriptions ne sont pas impactantes ;

C/ Abords et gestion des eaux

Considérant que le projet augmente la superficie imperméabilisée de 1.471 m² actuelle à 1.763 m² projetée pour une superficie globale de 3.262 m², que cependant les zones de pleine terre correspondent à 55% de la zone de cours et jardins ;

Considérant que le projet inclut :

1.202m² de toitures vertes extensives et intensives ;

40m³ de citerne de récupération des eaux pluviales destinées à l'entretien des communs et à l'arrosage des jardins (= imposition R.R.U.) ;

80m³ de bassins d'orage (= imposition R.C.U.) ;

48 emplacements de stationnement en sous-sols, dont 39 emplacements voiture et 9 emplacements moto;

Considérant que la citerne de récupération est d'une capacité importante par rapport aux usages prévus ; que la connexion de cette citerne à des installations sanitaires permettrait une gestion plus optimale de ces eaux récupérées ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que préalablement à la construction du bien plusieurs études ont été menées pour déterminer le niveau des eaux souterraines superficielles (MAVA février 2015, GEOSAN octobre 2016, TAUW février 2013) et que les niveaux oscillent entre 0,3m et 2,50m selon les points et les périodes ;

Considérant que le positionnement du site n'est pas favorable à une infiltration massive des eaux pluviales. Seule une infiltration modérée et diffuse peut être admise ;

Considérant que selon le rapport d'incidences, le sens d'écoulement des eaux souterraines n'a pas été mesuré sur le site et les bâtiments ont été positionnés de manière perpendiculaire à l'écoulement présumé pour ne pas générer de perturbations, que toutefois, les fondations sont implantées à 1,5m à 2m en dessous de la nappe phréatique (rapport d'incidence 05/05/2023 ; page 52/82) ;

Considérant que le projet est situé juste à l'aval de zones de résurgences, que la Commune lors de l'instruction de la demande de permis périmé sur l'usage de drainage passif intégré aux fondations afin de réduire les impacts sur les flux souterrains, que les eaux souterraines ne sont en aucun cas être renvoyées au réseau d'égouttage public ;

Considérant que le raccordement des eaux usées à l'égout public est situé dans le tiers supérieur de l'égout;

D/ Mobilité

Considérant que le projet prévoit un parking souterrain de 39 places, soit en suffisance pour les logements, et 66 emplacements vélo extérieur ;

Considérant que le projet prévoit que les évacuations d'air vicié des sous-sols, y compris du parking souterrain, soient localisées au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que le rapport d'incidences relève à juste titre que la localisation en toiture de ces rejets permet de limiter l'impact en termes de qualité de l'air et de nuisances sonores ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de suivre cette conclusion du rapport d'incidences et de localiser ces rejets en toiture ;

Considérant que le permis d'environnement a été frappé de caducité compte tenu de la péremption du permis d'urbanisme pour non-paiement des charges d'urbanisme ; que depuis les seuils ont été modifiés en ce qui concerne le nombre d'emplacements pour véhicules motorisés soumis à permis d'environnement ; que d'autres seuils ont été modifiés et de nouvelles installations ont été classées, notamment les bassins d'orage de plus de 10m³ ;

Qu'il y a lieu dès lors d'introduire une demande de permis d'environnement de classe II pour l'ensemble des installations classées avant toute exploitation du bâtiment.

E/ Rapport d'incidences

Considérant que le rapport d'incidences n'a pas été mis à jour depuis le permis délivré et périmé, qu'il ne relève aucune incidence notable du projet ;

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux, sous réserves des modifications énoncées ci-avant.

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- Prévoir un local de rangement poussette suffisamment dimensionné et sécurisé au plus près de l'entrée du bâtiment avant ;
- Respecter 1m90 de recul pour les terrasses des 3 et 4e niveau, supprimer les garde-corps inutiles en conséquence et végétaliser les zones inaccessibles sur tous les niveaux concernés ;
- Placer un revêtement clair en partie haute des terrasses avant, afin de délimiter la lecture de la façade avant;
- Limiter la hauteur du bâtiment à R+2, et recul à partir du 3e étage en respectant le RRU ;
- Localiser les rejets d'air vicié du sous-sol en toiture ;
- Etudier la possibilité d'augmenter les usages de l'eau pluviale au sein du site ;

Les dérogations aux articles 3 (Implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne), 7 (Implantation d'une construction isolée) et 13 (Maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 5 (Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'avis de la commission de concertation ; qu'il fait dès lors sien cette motivation dans le cadre de la délivrance du présent permis pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentirement visé dans celui-ci ;

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Forest du 26/10/2023 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur, en date du 07/11/2023, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande de permis ; que ces conditions sont les suivantes :

- Limiter la hauteur du bâtiment avant à R+2, et créer un recul à partir du 3^e étage en respectant le RRU ;
- Respecter 1m90 de recul latéral pour les terrasses des 3^e et 4^e niveaux, supprimer les garde-corps inutiles en conséquence et végétaliser les zones inaccessibles sur tous les niveaux concernés ;
- Placer un revêtement clair au-dessus des terrasses avant, afin de délimiter la lecture de la façade avant ;
- Prévoir un local de rangement poussette suffisamment dimensionné et sécurisé au plus près de l'entrée du bâtiment avant ;
- Localiser les rejets d'air vicié du sous-sol en toiture ;
- Etudier la possibilité d'augmenter les usages de l'eau pluviale au sein du site ;

Considérant que la demande modifiée a été communiquée au fonctionnaire délégué en date du 22/04/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande modifiée par le fonctionnaire délégué porte la date du 21/05/2024 ;

Considérant que les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11 du CoBAT, qu'impliquait le projet initial ;

Que la demande modifiée doit dès lors être à nouveau soumise aux actes d'instruction;

Considérant que la demande modifiée est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- SIAMU

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/06/2024 portant les références CP.2017.0135/7, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que les modifications apportées par le demandeur répondent partiellement aux conditions imposées ;

Que le local poussette remanié est localisé dans le hall d'entrée du bâtiment A ; Que les boîtes à lettres sont déplacées à cet effet ;

Considérant que la hauteur de la façade avant est diminuée au niveau R+2 ; Qu'un encadrement des terrasses est réalisé dans le même matériau que la façade existante (imitation marbre blanc) ; Que la terrasse du 3^e étage est limitée en profondeur en conséquence ; Que cette volumétrie modifiée s'insère dans le gabarit admissible au RRU ;

Considérant que les terrasses des 3^e et 4^e étages sont limitées en largeur ; que des reculs latéraux de 1m90 sont observés le long des mitoyens ; Que le garde-corps est limité à la périphérie de la partie accessible ; Que la terrasse inaccessible est occupée par une toiture verte extensive ;

Considérant que les rejets d'air du sous-sol sont localisées en toiture ; Que des trémies d'évacuation sont prévues à cet effet en juxtaposition des trémies d'escalier ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant qu'aucune réponse n'est apportée à la condition relative à une augmentation de l'usage des eaux pluviales ; Qu'il y a lieu de prévoir une utilisation de celle-ci pour l'entretien des parties communes et l'arrosage extérieur ;

Considérant qu'aucune précision dans les documents graphiques n'est apportée sur le revêtement des nez de dalles de terrasses en façade avant ; Que le balcon est légendé en béton architectonique de teinte blanche ; Qu'un revêtement clair est demandé en partie haute des terrasses ; Qu'il convient de prévoir une teinte claire pour l'ensemble des matériaux présents jusqu'au 2^e étage, à l'exception des châssis de teinte anthracite ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis concerne l'activité suivante : logements ; que la superficie de plancher entraîne un dépassement du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 3496.5 m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50€ par m² ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 174 825€00, soit 3496.5 m² x 50€ ;

Considérant la décision initiale du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest du 26/10/2023 d'affecter la somme des charges d'urbanisme au financement de la rénovation d'un immeuble à appartement pour logements communaux rue du Canada 57-59 (immeuble à l'abandon) ;

Considérant que le projet relatif à la rénovation de cet immeuble a été modifié suite à l'avis de la commission de concertation survenue en 2023 ; Que la demande est encore en instruction ;

Vu la décision modifiée du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Forest du 13/06/2024 d'affecter la somme des charges d'urbanisme au financement de la rénovation d'un immeuble à appartement pour logements communaux rue du Canada 57-59 (immeuble à l'abandon) et aux travaux de rénovation et de transformations de l'école les Marronniers situées à proximité avenue Zaman ;

Vu le besoin en logement de la commune et le besoin de rénovation de l'école communale ;

Que ces deux projets bénéficieront aux citoyens forestois ;

Que cependant il convient d'améliorer en priorité la qualité du cadre de vie des nouveaux habitants du projet ; Que dès lors les charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme contribueront à financer en priorité la rénovation d'un immeuble à appartement pour logements communaux rue du Canada 57-59 (immeuble à l'abandon) et pour l'excédent aux travaux de rénovation et de transformations de l'école les Marronniers situées à proximité avenue Zaman ;

Considérant que la proposition est cohérente ; Considérant que l'autorité accepte la proposition des charges d'urbanisme de la commune ;

Considérant de ce qui précède que la demande est conforme au PRAS ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

Considérant de ce qui précède que les incidences du projet, directs et indirects, à court et à long termes, temporaires ou permanents, ont été analysées et qu'elles ne portent pas atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain et n'ont pas de répercussions sociales ou économiques importantes ;

Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, aux articles 3 (Implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne), 7 (Implantation d'une construction isolée) et 13 (Maintien d'une surface perméable) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Les dérogations aux prescriptions A, B, C D, F du permis de lotir 07/LAFD/168366 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 28206**)*

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

*Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Madame Ans Persoons, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Zenith Building
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12e étage
1030 Bruxelles*

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste.

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis : Néant

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
 - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be>.

Décision du fonctionnaire délégué

Article 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le fonctionnaire délégué peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le fonctionnaire délégué peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collègue des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 2° son nom ou sa raison sociale;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Recours au Gouvernement

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 1er. *Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.*

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. *Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.*

§ 3. *Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.*

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. *Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.*

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. *Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.*

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. *Pour l'application du présent chapitre, on entend par :*

1° *CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;*

2° *Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;*

3° *Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.*

Art. 2. *Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.*

Art. 3. *Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.*

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. *L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.*

Art. 5. *Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.*

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° *Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;*

2° *moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.*

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. *Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.*

Art. 7. *Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Forest

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente Vorst

AVIS**MEDEDELING**

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D'URBANISME

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

délivré le ...
à $\{Requesters1\}$
par **Urban.brussels**
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan $\{Requesters1\}$
door **Urban.brussels**
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : Régulariser un permis octroyé le 29/09/2017 pour la construction de 35 appartements et 2 bureaux : construire un volume technique en zone cours et jardin, modifier la façade à rue et modifier l'aménagement intérieur.

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : Het regulariseren van een vergunning verleend op 29/09/2017 voor de bouw van 35 appartementen en 2 kantoren: het bouwen van een technisch volume in de binnenplaats en tuinzone, het wijzigen van de gevel aan de straat en het wijzigen van de binnenindeling.

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d'application des obligations d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux, voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de gewestelijke website van stedenbouw : http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
 - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1^{er} du CoBrACE
 - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

Bruxelles Environnement
Division Energie - Département Travaux PEB
Site de Tour & Taxis
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :
peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

¹ D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant). En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Notification de changement d'intervenants

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.brussels	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	info@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	http://hub.brussels	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...):

www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis d'urbanisme ayant pour objet : "Régulariser un permis octroyé le 29/09/2017 pour la construction de 35 appartements et 2 bureaux : construire un volume technique en zone cours et jardin, modifier la façade à rue et modifier l'aménagement intérieur." , a été octroyé par Urban.brussels en date du

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale suivante : **Forest** du (date) au (date) entre (heure) et (heure)..... à (adresse)
-

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning met als onderwerp “*Het regulariseren van een vergunning verleend op 29/09/2017 voor de bouw van 35 appartementen en 2 kantoren: het bouwen van een technisch volume in de binnenplaats en tuinzone, het wijzigen van de gevel aan de straat en het wijzigen van de binnenindeling.*” werd verleend door Urban.brussels op

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het volgende gemeentebestuur : **Vorst** op (datum) tussen (uur) en (uur)
-

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot

door (naam + voornaam):

Handtekening: